



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr . 19666 din 02.04.2025

RAPORT

privind fundamentarea proiectului de hotărâre având ca obiect aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Introducere teren în intravilan în vederea edificării unei locuințe individuale**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str. Miron Costin fn., Proiect nr. 474 din 2020, elaborator: SC Agorapolis SRL

Din documentația anexată prezentului raport:

- Au fost emise certificatele de urbanism nr. 146 din 16.09.2023 și 1440 din 17.09.2024 cu valabilitate până la 17.09.2026,
- A fost emis avizul Arhitectului Șef nr. 1/ 31.01.2025 fundamentat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță.
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Miron Costin fn., fiind delimitat de strada Miron Costin la est, iar la sud și nord de teren proprietate privată extravilan, iar la vest de teren proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Miron Costin.
- Suprafața totală a zonei studiate este de **5477 mp**
- Categoria de folosință conform CF: arabil

Funcțiunea propusă a terenului care urmează să fie introdus în intravilan, teren în suprafață de 1.326mp înscris în CF Nr.122750 cu nr.CAD 122750 proprietari

UTR-ZL-Subzona Locuințe individuale

Initiator :

Proiect nr Proiect nr. 474 din 2020, elaborator: SC Agorapolis SRL ,specialist cu drept de semnătură RUR:

Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Baia Mare, pe str Miron Costin fn., fiind delimitat de strada Miron Costin la est , iar la sud și nord de teren proprietate privata extravilan, iar la vest de teren proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Miron Costin Zona de studiu cuprinde terenul care a generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 122750, cu nr. CAD. 122750, proprietari

Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr. 349/1999:

Zona studiată este cuprinsă în extravilanul municipiului Baia Mare, identificata prin CF. Nr. 122750, cu nr. CAD. 122750, proprietari

UTR-ZL-Subzona Locuințe individuale

Folosința actuală: conform CF:arabil
Caracterul zonei este de zona locuinte individuale

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse

Prin Planul urbanistic zonal se propun în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Documentația de urbanism P.U.Z. s-a întocmit conform L350/2001, au fost respectate prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

Indicatori Urbanistici Propusi

UTR-ZL-Subzona Locuinte individuale

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se consideră construibilă, regim de construire izolat, dacă are suprafața minimă de **350 mp** și un front la stradă de minim **14m**, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Clădirile se vor retrage de la aliniamentul existent la momentul elaborării PUZ-ului și limita cadastrală a terenului cu o distanță de minim **8metri**. *

* Retragerea va putea să difere conform PUZ-urilor ulterioare care vor propune circulațiile publice pe acest tronson de stradă.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise circulații carosabile și pietonale, amenajarea de parcări la sol, amenajări peisagistice etc.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere minimă de 17 metri.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă a unor extinderi viitoare se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluția ilustrată în planul de reglementări urbanistice, pentru parcela respectivă.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. În cadrul aceluiași lot construcțiile pot fi realizate alipit sau izolat. În cazul în care construcțiile sunt propuse în regim izolat, se va respecta o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă/atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 metri lățime;
- Accesul se va dimensiona conform **HG 525/1996** privind regulamentul general de urbanism – anexa 4 – reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:
 - Pentru **locuințe unifamiliale** cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - * accese carosabile pentru locatari;
 - * acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități", respectiv HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019.

În cazul abrogării HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare" modificată prin HCL 523/2019, locurile de parcare/garare se vor asigura conform prezentului regulament: În cazul locuințelor individuale se va asigura în interiorul parcelei min. 1 loc de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Regimul maxim de înălțime admis este S/D+P+1. Înălțimea maximă admisă va fi de 8 metri măsoarați la cornișă/atic. Înălțimea clădirilor se va măsoara de la cota terenului amenajat al circulației din care se face accesul în construcție, la cornișă/ atic. Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

Respectarea înălțimii maxime admise și a regimului maxim admis de înălțime se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, atât pentru locuințele propuse, cât și pentru cele afectate de umbre, din vecinătate.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

Se admite edificarea demisolurilor și subsolurilor;

Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În vederea aspectului construcțiilor se va respecta *REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ PRIVIND MODUL DE CONFORMARE ARHITECTURAL, CROMATIC ȘI ESTETIC AL FAȘADELOR CONSTRUCȚIILOR SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE, avizat cu H.C.L. nr. 374 din 28.08.2015*, iar soluția va fi avizată în cadrul Comisiei Tehnice.

În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente, conform Anexei 6.

Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, conform Anexelor 5 și 6, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor.

Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor. Se interzice la finisarea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren.

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

Conform studiului geotehnic, în zona studiată s-au identificat pământuri cu umflări și contracții mari (PUCM), motiv pentru care în zonele respective se vor respecta măsurile din normativul NP126-2010 referitor la fundarea pe PUCM. Luând în considerare posibilitatea producerii fenomenelor de contracție umflare în terenul de fundare, sunt necesare următoarele măsuri constructive, care să contracareze efectul acestor fenomene:

- Conducte purtătoare de apă, ce intru și ies din clădiri, vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor. Este indicat ca în interiorul clădirilor conductele să fie montate aparent, astfel încât să fie accesibile pentru controlul ce trebuie efectuat periodic și pentru eventualele reparații ce trebuie efectuate imediat ce se depistează neetanșeitățile lor.
- Lățimea trotuarelor va fi de minim 1 metru. Este necesar a se menține în timp etanșeitățile trotuarului și în mod deosebit a rostului dintre acesta și clădire.

- Evacuarea apelor pluviale de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane racordate la rigole impermeabile, cu debușee asigurate și preferabil direct în rețeaua de canalizare. Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

Se impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 50% din suprafața UTR-ului care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

Conform studiului geotehnic, luând în considerare posibilitatea producerii fenomenelor de contracție și umflare în terenul de fundare, sunt necesare următoarele măsuri constructive, care să contracareze efectul acestor fenomene:

- Lățimea trotuarelor va fi de minim 1 metru. Este necesar a se menține în timp etanșeitarea trotuarului și în mod deosebit a rostului dintre acesta și clădire
- Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor. După intensitatea fenomenelor de asecare, diferitele specii de arbori pot fi considerate ca fiind:
 - Foarte periculoase: plopul, asinul, salcâmul, salcia, ulmul;
 - Periculoase: arțarul, mesteacănul, frasinul, fagul, stejarul și tufanul;
 - Puțin periculoase: laricele, bradul, pinul.

În afară de efectul de asecare, arborii pot provoca tasări sau deplasări pe orizontală datorită împingerilor provocate de creșterea diametrului trunchiului sau rădăcinilor

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,2 metri și minim 1,8 metri, din care un soclu opac de 0,3 metri și o parte transparentă din metal sau din lemn dublată de gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,5 metri.

Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 35%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calcul POT.*

Se va respecta un Grad de Ocupare (GO) de maxim 50% din suprafața parcelei

La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: străzi, parcări, trotuare și alei exterioare spațiilor verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 0,7 mp adc/mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții

Avize:

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Aviz Consiliul Județean Maramureș
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială Someș Tisa,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniul Național,
- Direcția pentru Agricultură a Județului Maramureș, privind scoaterea din circuitul agricol,
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,

- Aviz DRUSAL,
- Analiza indicatorilor socio-economici, pentru fundamentarea extinderii suprafeței teritoriului intravilan.
- Certificat de nomenclatură stradala,
- Studiul de impact privitor la costurile generate ce trebuie suportate din fondurile publice
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af - rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- Acord autenticat al tuturor proprietarilor cuprinși în zona de studiu și al titularilor cu drept de ipoteca înscrși în CF
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Certificat de impunere fiscal
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

Informarea și consultarea publicului :

S-a efectuat în conformitate cu Hotărârea nr.168/2011 privind „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului” prin: anunțul dat de Primăria Municipiului Baia Mare privind consultarea asupra propunerilor preliminare din 04.12.2023 și s-a întocmit Raportul Informării și consultării publicului 19666 din 02.04.2025.

MOTIVARE

Din verificarea documentației se constată următoarele :

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999 terenul este cuprins în extravilanul municipiului Baia Mare

Raportat la cerințele temei de proiectare și la solicitarea beneficiarului, urmare a analizei situației existente, a evoluției zonei și a disfuncționalităților semnalate care impun unele intervenții corective, este necesar să se elaboreze acest PUZ, având următoarele obiective propuse: Zona de Locuințe Individuale, CUT, POT, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu funcțiunile propuse **UTR-ZL**-Subzona Locuințe individuale cu maxim S/D+P+1 niveluri în regim de construire izolat, cu înălțime maximă admisibilă la cornișă (streășină) 8.0 metri la regimul maxim de înălțime – S/D+P+1;

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru reglementările propuse în vederea construirii de locuințe individuale. Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute pentru zona studiată, se înscriu în direcția de dezvoltare durabilă a localității.

Realizarea acestui obiectiv va avea un impact pozitiv asupra zonei și a comunității.

Respectând prevederile privind amplasarea obiectivelor, reorganizarea circulației, distanțele și regimul de înălțime, amenajări de teren prevăzute, se va crea o zonă la nivelul cerințelor actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, se poate aprecia că propunerile avansate sunt benefice din punct de vedere economic și oportune din punct de vedere urbanistic.

Situația de fapt se încadrează în dispozițiile art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c, art.196 alin.1, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Analizând actele din dosar se propune: promovarea documentației în comisia de specialitate a Consiliului Local. Conform Legii 350/2001, art. 56, alin 7, Consiliul Local are obligația să emită o hotărâre prin care se aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Arhitect Șef
Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Sef Serviciu Dezvoltare Urbana
Ing. Urb. Jur. Ionce Mirela